

Formål Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig som investor at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab samt at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter

Produkt	Bang & Jensen Byhøjparken A/S (herefter "Fonden")
Udsteder	Bang & Jensen Group ApS (Forvalteren)
Hjemmeside	www.BangJensenGroup.com
Tilsyn	Forvalteren er registreret i Danmark og reguleret af Finanstilsynet. Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med Forvalteren i forbindelse med dette dokument med central information.
Dato	Dette dokument med central information er gældende pr. 06/10 2025.

Ved køb investerer du i et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad drejer dette produkt sig om?

Type	Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS) af den lukkede type i henhold til § 3, stk. 1, nr. 1 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde ("FAIF-loven") Produktet består af kapitalandele i Fonden, som er registreret hos Finanstilsynet. Fonden er organiseret som et kommanditselskab med egen bestyrelse og direktion, og forvalteren, Bang & Jensen Group ApS er depositar for Fonden
Løbetid	Fonden har en forventet levetid på 10 år. Fondens investeringsstrategi er at gennemføre et samlet exit 10 år efter Fondens stiftelse, hvor enten Fondens aktiver frasælges eller Fonden sælges som helhed. Forvalteren har ret til at annullere alle aftaler hvis det ikke lykkes Fonden at indsamle den fornødne egenkapital til erhvervelse. Der findes ikke et reguleret marked for Fondens aktier. Hvis du ønsker at afhænde dine aktier i Fonden, skal dette ske med samtykke fra Forvalteren og Fondens lågivere. Du kan ikke indløse dine kapitalandele på anfordring, men du kan have pligt til at indløse eller sælge dine aktier.
Mål	Fonden har til formål at investere i en forhåndsbestemt ejendom med 18 ejerlejligheder beliggende Byhøjparken 50-78, 8380 Trige ("Ejendommen"). Fondens investering sker direkte ved køb af Ejendommen. Aktierne i Fonden bærer både alle økonomiske rettigheder, herunder ret til løbende udlodning af udbytte samt rettighed til at stemme på Fondens generalforsamling. Fonden anvender gearing ved at optage lån som led i erhvervelsen af Ejendommen. Den maksimale belåningsgrad udgør 70 % af købsprisen på tidspunktet for erhvervelsen. Afkastets størrelse vil afhænge af blandt andet den årlige lejeindkomst, omkostningerne til drift og vedligeholdelse af Ejendommen, gearing, ændringer i renteniveauet samt værdiudviklingen i Ejendommens værdi og afkastkrav ved afhændelse af Ejendommen. Fonden er klassificeret som et artikel 6-produkt i henhold til Forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger, og Fonden kan ikke kategoriseres som en bæredygtig investering. Midler genereret fra driften skal primært anvendes til ekstraordinær nedbringelse af gæld og/eller tilbagekøb af kapitalandele og sekundært udloddes som udbytte, i alle tilfælde efter bestyrelsens skøn.
Investortype	Produktet udbydes til semi-professionelle investorer, som opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2. Produktet udbydes ikke og vil ikke blive udbudt til andre investorer. Produktet udbydes til investorer, der ønsker at balancere og risikosprede deres investeringsportefølje med andre aktivklasser end likvide investeringer. Produktet er tiltænkt til investorer med grundlæggende kendskab til investeringer i fast ejendom og nogen finansiell viden, som planlægger at investere i mindst 10 år. Du skal som investor i dette produkt have en høj tabsevne, da investeringen kan resultere i helt eller delvist tab af det investerede beløb. Yderligere oplysninger om Fonden, herunder periodiske rapporter og regnskaber, er frit tilgængelig ved henvendelse til Forvalteren.

Hvilke risici er der, og hvilket afkast kan jeg få?

Den summariske risikoindeks angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 3 ud af 7, som er en middel-lav risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et middel-lavt niveau, og dårlige markedsbetingelser sandsynligvis ikke påvirke vores evne til at betale dig. Risikoen ved en investering i Fonden kan være markant højere, hvis investeringen holdes i en kortere periode end den anbefalede investeringshorisont på 10 år. Risikovurderingen afspejler blandt andet markeds- og operationelle risici samt værdiansættelses- og illikviditetsrisici, men tager muligvis ikke højde for alle risici, fx ændringer i den politiske situation eller renteændringer. Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering.



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis vi indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Med Forvalterens samtykke kan du til enhver tid sætte dine aktier til salg, men du har måske ikke mulighed for eller let ved at sælge. Du kan komme til at betale betydelige ekstraomkostninger og må muligvis sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage,

Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. De viste ufordelagtige, moderate og fordelagtige scenarier er fiktive under anvendelse af de værst tænkelige, de gennemsnitlige og de bedste resultater for et passende benchmark inden for de seneste 12 år. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

		År 1	År 5	År 10
Forventet investering		DKK 1.410.000	DKK 1.410.000	DKK 1.410.000
Stressscenarie	Hvad har du tilbage efter omkostninger?	DKK 1.147.238	DKK 1.130.285	DKK 1.214.564
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-18,7 %	-4,4 %	-1,6 %
Ugunstigt scenarie	Hvad har du tilbage efter omkostninger?	DKK 1.187.944	DKK 1.328.835	DKK 1.600.337
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-15,8 %	-1,2 %	+1,4 %
Moderat scenarie	Hvad har du tilbage efter omkostninger?	DKK 1.268.383	DKK 1.735.679	DKK 2.447.085
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-10,1 %	+4,4 %	+6,1 %
Gunstigt scenarie	Hvad har du tilbage efter omkostninger?	DKK 1.312.098	DKK 1.987.344	DKK 3.022.207
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-7,0 %	+7,3 %	+8,5 %

Kilde: Bang & Jensen Group ApS

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet. Resultatscenarierne er opgjort ved beregning af investeringens interne rente (IRR) og er således opgjort efter 22 % selskabsskat. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage. Scenarierne viser, hvad du forventeligt kan få tilbage og beregnes med baggrund i:

- Stressscenariet: 15 % fald i ejendomsværdi frem mod år 10 og 10 % økonomisk tomgang
- Det ugunstige scenarie: 5 % fald i ejendomsværdien frem mod år 10 og 5 % økonomisk tomgang
- Det moderate scenarie: 2 % årlig stigning i ejendomsværdi og 3 % økonomisk tomgang
- Det gunstige scenarie: 3,5 % årlig stigning i ejendomsværdi og 1 % økonomisk tomgang

Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du vil af med din investering, før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode på 10 år.

Hvad sker der, hvis Forvalteren eller Fonden ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Du kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis Bang & Jensen Group ApS eller Bang & Jensen Byhøjparken A/S ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der kan kompensere for dette tab. Som investor hæfter du alene for dit indskud og dit maksimale tab er begrænset til dit indskud.

Hvilke omkostninger er der?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf. Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, og hvor længe du ligger inde med produktet. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på DKK 1.410.000 og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget at investeringsperioderne udvikler sig som vist i det moderate scenarie.

Omkostninger over tid

	Exit efter år 1	Exit efter år 5	Exit efter år 10
Samlede omkostninger	DKK 256.140	DKK 289.478	DKK 335.041
Årlig konsekvens af omkostningerne på afkastet	20,4 %	5,0 %	2,8 %

Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved investeringens etablering og exit		
Etableringsomkostninger	Ved en investering i Fonden betales der ikke en direkte omkostning. Der afholdes transaktionsomkostninger ved erhvervelsen af Ejendommen i Fonden i umiddelbar forlængelse af at investeringen foretages. Disse indirekte transaktions-omkostninger er ikke tilbagevendende og har en tidsmæssig placering ved investeringens begyndelse og udgør 17,55 % af det investerede beløb. Etableringsomkostninger omfatter udbyderhonorar, låneetablering, tinglysning og due diligence-omkostninger. Det viste tal er det årlige gennemsnit over investeringsperioden (10 år) for en 10 %-investor.	DKK 248.210
Udtrædelsesomkostninger	Vi opkræver som udgangspunkt ikke exitomkostninger for dette produkt. Exitomkostninger vil forekomme, hvis du indgår aftale med Forvalteren om salg af din investering inden udløbet af den anbefalede investeringsperiode. Omkostningerne udgør 5 % af dine aktiers salgssum.	DKK 0
Løbende omkostninger afholdt årligt i den 10-årige investeringsperiode		
Forvaltningsgebyrer og selskabsadministrationsomkostninger	Disse omkostninger afholdes årligt, og omfatter omkostninger til forvaltning samt drift af Fonden. Dette beløb udgør DKK 80.000 + moms årligt (2025-tal) og indekseres med 2 % p.a. Det viste tal er det årlige gennemsnit over investeringsperioden (10 år) for en 10 %-investor.	DKK 11.132
Transaktionsomkostninger	Der er ikke nogen løbende transaktionsomkostninger for dette produkt.	DKK 0

Hvor længe bør jeg beholde Produktet, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Anbefalet investeringshorisont: 10 år.

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er tiltænkt som en langsigtet investering, idet investeringerne fortaget af Fonden er illikvide. Du bør være indstillet på at beholde din investering i minimum 10 år. Forvalteren anser den anbefalede investeringsperiode for at være en passende periode for Fonden til at kunne gennemføre sin strategi og potentielt genere et afkast. Dine kapitalandele i produktet kan ikke pantsættes eller sælges uden Forvalterens samtykke. Produktet er illikvidt sammenlignet med børsnoterede produkter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at der kan findes en køber til produktet, eller at en køber vil købe produktet til produktets beregnede værdi, hvilket vil have en negativ indvirkning på dit afkast. Du har ikke krav på at blive indløst undervejs i investeringen, og du er ikke garanteret indløsning ved udløb af den anbefalede investeringsperiode.

Hvordan kan jeg klage?

Investorer i Fonden kan i henhold til lov om finansiel virksomhed klage til Bang & Jensen Group ApS' FAIF klageansvarlige, som er Thomas Riel Andreasen, Thomas@BangJensenGroup.com.

Anden relevant information

Du kan få yderligere information om Fonden ved henvendelse til:

Bang & Jensen Group ApS, Blomstermarken 99, 1. tv., 9000 Aalborg, CVR nr. 42 63 60 45,
Thomas Riel Andreasen, tlf. +45 4050 1204, Thomas@BangJensenGroup.com

Produktet handles ikke på Nasdaq Copenhagen A/S eller andre børser.

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investoroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62 og Europa-Parlamentets og Rådets Forordning (EU) 2019/2088 af 27. november 2019 om bæredygtighedsrelaterede oplysninger i sektoren for finansielle tjenesteydelser. Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Disse oplysninger finder du i produktets informationsmateriale. Du kan ligeledes få udleveret disse investoroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til Forvalteren.